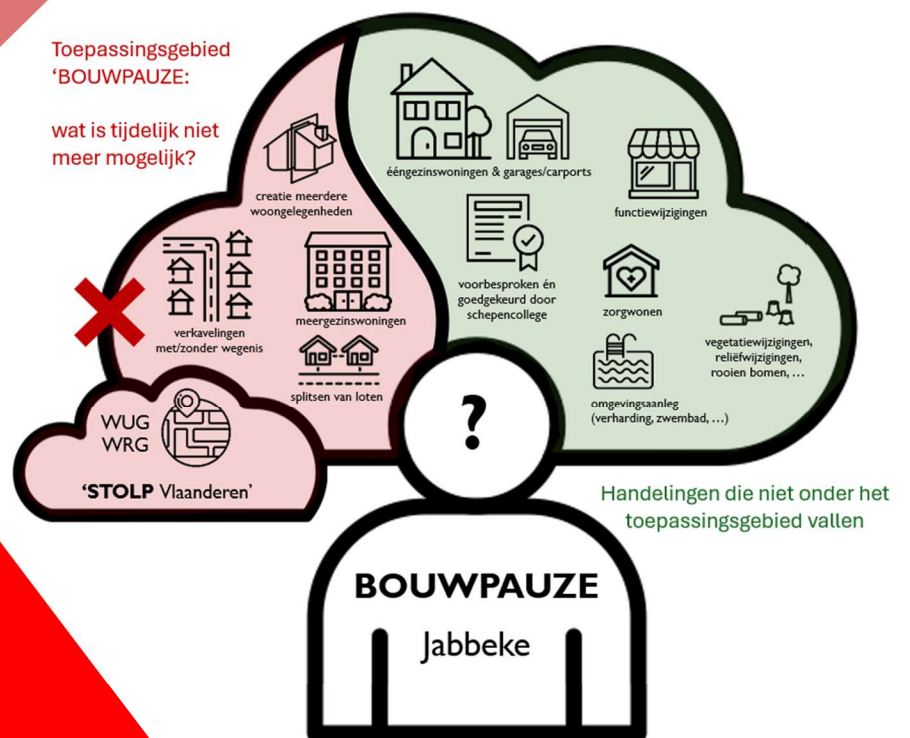




Gemeente

Jabbeke

geeft je ruimte



Begeleidende nota

januari 2025

BOUWPAUZE

EEN PROCES RICHTING EEN BELEIDSPLAN RUIMTE

Bijkomende vragen of informatie nodig?

Op de gemeentelijke website zal een document met de meest voorkomende of voor de hand liggende vragen (FAQ) te raadplegen zijn.

Met concrete vragen over **de keuze voor de invoering van de bouwpauze** kan u contact opnemen met de leidend schepen(en).

- Schepen Claudia Coudeville: *bevoegd voor onder andere omgeving (ruimtelijke ordening, milieu, afvalbeheer, ruimtelijke planning, landinrichting)*
 - o 0472/80 10 05
 - o Claudia.Coudeville@jabbeke.be
- Schepen Piet Berton: *bevoegd voor onder andere communicatie (communicatie, participatie, archief, meldingskaarten)*
 - o 0476/27 17 16
 - o Piet.Berton@jabbeke.be

Met vragen over **concrete projecten** en wat men bijgevolg wel en niet mag doen bij **bouwen of verbouwen** blijft de dienst Omgeving - Ruimtelijke Ordening steeds bereikbaar. Ook wie een complexer bouwproject plant en vooraf wil weten of het kans maakt om vergund te worden, kan blijvend terecht op de dienst om een afspraak te maken met de bevoegde ambtenaar en/of in specifiek geval vergezeld van de schepen omgeving en/of burgemeester. Een voorbespreking zal ervoor zorgen dat ontwikkelingen gericht gestuurd kunnen worden en zal de eventuele vergunningsprocedure vlotter doen verlopen, zelf voor projecten die dienen uitgesteld te worden tot na de bouwpauze.

- Dienst Omgeving - Ruimtelijke Ordening
 - o 050 81 02 11
 - o Gemeentehuis.@jabbeke.be
 - o De Smet Jozefien: *waarnemend gemeentelijk omgevingsambtenaar*
 - o Van Renterghem Jolien: *deskundige omgeving*

Met concrete vragen over **het procesverloop of de timing** van de verschillende op te maken documenten kan u terecht bij de dienst Omgeving - Planologie.

- Dienst Omgeving - Planologie
 - o 050 81 02 11
 - o Gemeentehuis.@jabbeke.be
 - o Tine Rosseel: *beleidscoördinator planologie*

Via de website van de Omgeving Vlaanderen is er heel wat informatie terug te vinden rond het principe van de opmaak van een beleidsplan.

- <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/wetwijzer/decreta-basis-voor-het-beleidsplan-ruimte-vlaanderen-en-de-provinciale-en-gemeentelijke>
- https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2024-02/FAQ_beleidsplanning_20240202.pdf

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	INTRO	3
2	BESCHIKBARE INSTRUMENTEN	4
2.1	JURIDISCHE EN/OF BELEIDSPANNEN	4
2.2	PROBLEMATIEK	5
2.3	OPMAAK BELEIDSLIJNEN, VERORDENING, BOUWCODE, ... ?	5
2.3.1	BELEIDSLIJNEN	5
2.3.2	VERORDENINGEN	5
2.3.3	VERDICHTINGSVISIE	6
2.3.4	BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELINGEN	6
2.3.5	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	6
2.3.6	BELEIDSPAN	6
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER OP BOVENGEMEENTELIJK NIVEAU	7
4	BELEIDSPAN RUIMTE JABBEKE ALS DOEL STELLEN	8
5	WAT IN TUSSENTIJD? KEUZE VOOR EEN PAUZE	9
5.1	TOEPASSINGSGBIED VAN DE BOUWPAUZE	9
5.1.1	VERTICALE SPLITSINGEN	10
5.1.2	HORIZONTALE SPLITSINGEN	11
5.2	NIEUW DECREETAAL REGIME WOONRESERVEGEBIEDEN OF 'STOLP'	11
5.3	AFBAKENING PLANGEBIED BOUWPAUZE	11
5.4	DUUR VAN DE BOUWPAUZE	11
6	PROCESVERLOOP	12
6.1	FINANCIËLE MAATREGELLEN	12
6.2	OPMAAK VAN EEN WOONOMGEVINGSPLAN	12
6.3	START VAN DE OPMAAK VAN HET BELEIDSPAN RUIMTE	13

I INLEIDING

I.1 Intro

Na jarenlang werken aan de controle op de horizontaal uitdijende verstedelijking van de landelijke kernen, komen de laatste decennia ook andere uitdagingen op ons af. Dorpen worden **in hoog tempo opgeschaald**, vaak met grote appartementsgebouwen. Deze **verticale verdichting** wordt bovendien nog aangemoedigd door het soms **fout geïnterpreteerde discours van de betonstop en later de bouwshift**.

In de delicate context die dorpen eigenlijk zijn, is het echter belangrijk om die evoluties juist te sturen. De opgedreven verstedelijking introduceert een nieuwe schaal, terwijl het dorp niet bedacht is voor de maat van de voorstad. Groei en ontwikkeling is nu eenmaal deel van het leven, maar hoe je die precies in dorpen organiseert, vraagt de nodige aandacht. (*DNA van het dorp: masterplan voor Jabbeke - geraadpleegd op 18-12-2024 <https://www.jabbeke.be/bestanden/masterplanjabbeke.pdf>*)

In de zitting van het college van burgemeester en schepenen van 9-12-2024 werd door het college van burgemeester en schepenen beslist om over te gaan tot voorbereiding van de **opmaak van een bouwcode** om de bestaande beleidslijnen maar ook de nieuwe beleidsvisie beter te verankeren.

In de zitting van het college van burgemeester en schepenen van 03-02-2025 werd kennis genomen van voorliggende nota alsook de inhoud ervan aanvaard. Er werd goedkeuring gegeven om de nota te laten voorkomen op de gemeenteraad van 10-02-2025.

In de zitting van de gemeenteraad van 10-02-2025 werd kennis genomen van voorliggende nota alsook de inhoud ervan aanvaard.

2 BESCHIKBARE INSTRUMENTEN

2.1 Juridische en/of beleidsplannen

De huidige gemeente Jabbeke is samengesteld uit de in 1976 gefusioneerde deelgemeenten Jabbeke, Varsenare, Snellegem, Zerkegem en Stalhille. De hoofdlijnen van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur werden vastgelegd in het gewestplan. De vaststelling van het **gewestplan** 'Brugge-Oostkust', waarin Jabbeke gelegen is, gebeurde bij KB van 7-4-1977.

Verspreid over het grondgebied heeft Jabbeke **ruim dertig BPA's** (bijzondere plannen van aanleg) die werden goedgekeurd in de periode tussen 1972 tot 2008. De BPA's werden vooral gebruikt om het **gewestplan te verfijnen of waar nodig de reeds gevestigde activiteiten een kader geven om te functioneren**. Sinds de jaren 2000 zijn er ruimtelijk structuurplannen (RSP) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) opgesteld, sindsdien worden er geen nieuwe BPA's meer gemaakt. Jabbeke heeft ook een lange traditie van zelfrealisatie van sectorale en buurtgerichte initiatieven (gemeentelijke verkavelingen, ambachtelijke terreinen e.a.). Zo zijn er verspreid over het grondgebied **veertien GewRUP's** (gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen) waarvan de procedure is afgerond. Op heden zijn er ook twee procedures lopende. (RUP's raadpleegbaar via: <https://www.jabbeke.be/menu/106/planologie>)

Op 21 augustus 2008 werd door de Deputatie goedkeuring gegeven aan het **ruimtelijk structuurplan** van de gemeente Jabbeke. Een ruimtelijk structuurplan is een **beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur**. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling en is erop gericht om een samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen. Het ruimtelijk structuurplan is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht, met de gevolgen op lange termijn voor het leefmilieu en met de sociale, economische en culturele consequenties. (GRS raadpleegbaar via: <https://www.jabbeke.be/form/242/gemeentelijk-ruimtelijk-structuurplan>)

In 2017 heeft de Vlaamse regering het **gewestelijk RUP** 'Afbakening regionaalstedelijk gebied' goedgekeurd, waarin het grootste deel van de kern van Varsenare is opgenomen. De afbakeningslijn heeft een beleidsmatige betekenis en vormt een ruimtelijk referentiekader waaraan concrete acties voor het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied gekoppeld worden. Op die manier werd ook deelgebied Varsenare Noord herbestemd tot een nieuwe woonzone, die momenteel in volle ontwikkeling is. Naast dit RUP zijn er nog drie bovenlokale uitvoeringsplannen op het grondgebied groot-Jabbeke van toepassing: het Gewestelijk RUP Kustpolders tussen Oudenburg, Jabbeke en Stalhille, het Provinciaal RUP "Solitaire Vakantiewoningen Brugge-Oostkust" en het Gewestelijk RUP Ventilus (*procedure lopende*). In 2019 nam de gemeenteraad op voorstel van het schepencollege de beslissing om zeven van deze BPA's te herbevestigen.

Daarnaast werden ook **twee gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen** opgemaakt. De eerste handelt inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken en werd goedgekeurd in 2017, de tweede inzake het openbaar domein in 2018. In aansluiting op deze verordeningen werd ook een voorstel tot verordening voor meergezinswoningen opgemaakt, de verordening werd niet verder waaruit de dienst omgeving - bij vragen naar richtlijnen voor projecten binnen dit toepassingsgebied - de meest relevante bepalingen aanreik aan ontwikkelaars. (GRS raadpleegbaar via: <https://www.jabbeke.be/form/283/verordeningen>)

Met het recente project '**DNA van het Dorp**' kreeg de gemeente de kans om met ondersteuning van de Provincie twee masterplannen op te maken (Jabbeke en Stalhille) om **toekomstige ontwikkelingen in de kleine dorpskernen** in goede banen leiden. Met dit project wil de gemeente ten eerste de eigenheid, karakteristieken en omgeving van de dorpskernen versterken en beschermen. Daarnaast wilt men ook een richting uitzetten voor toekomstige ontwikkelingen. (DNA's raadpleegbaar via: <https://www.jabbeke.be/Details.aspx?detail=32167>)

Het Decreet Woonreservegebieden wijzigt de bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening over de woonuitbreidingsgebieden en krijgt voortaan de verzamelterm "woonreservegebieden". De regeling om deze gebieden nog aan te snijden wordt grondig gewijzigd, om de **langetermijndoelstellingen van de bouwshift** mee te realiseren. Nieuwe ontwikkelingen kunnen in principe sinds 7 juli 2023 enkel via vergunning na vrijgavebesluit of via RUP. De verschillende WUG zijn terug te vinden op de kaart IG 46 uit het GRS Jabbeke, deze werden allen reeds grotendeels ontwikkeld en worden verder in deze nota uiteengezet.

2.2 Problematiek

Binnen de uitdaging om wonen anders te gaan organiseren (compacter bouwen, wonen binnen kernen, ...) lijkt de groei van meergezinswoningen ten opzichte van eengezinswoningen op het eerste zicht positief.

De afgelopen tien tot twintig jaar is het dorpsbeeld van Jabbeke erg veranderd. Vooral langs de gewestwegen zoals aan de Stationsstraat en Gistelsteenweg maken veel (rij)woningen plaats voor grotere appartementsgebouwen. Zowel bij het gemeentebestuur als bij de bewoners is er de bezorgdheid over de **beeldkwaliteit en leefkwaliteit** van deze recente **verappartementiseringsgolf**. Hiervoor speelt de introductie van nieuwe typologieën een belangrijke rol. Het klassieke wonen moet hier en daar proactief vervangen en/of aangevuld worden met sociaal wonen, bescheiden wonen, collectief wonen enzovoort. Anders (ver)bouwen vormt hier een cruciale factor.

Recent zijn heel wat **nieuwe woonontwikkelingen** opgestart in Jabbeke. Cijfers tonen aan dat voornamelijk **het aantal grote meergezinswoningen (>10 wooneenheden) sterk is vermeerderd sinds 2018** en dat is ook zichtbaar bij een wandeling doorheen de gemeente.

De ene ontwikkeling is al beter geïntegreerd in het bestaande weefsel dan de ander. De vraag blijft echter hoe je hiermee omgaat en of dit soort projecten de dorps omgeving versterken of eerder verstoren? De vraag van particulieren en ontwikkelaars is bijgevolg groot naar een duidelijk kader als leidraad voor de inrichting van percelen...

2.3 Opmaak beleidslijnen, verordening, bouwcode, ... ?

In dat opzicht moet de gemeente er als beleidsmaker vooral voor zorgen dat (ver)nieuwbouwprojecten goed aansluiten bij hun omgeving én worden voorzien van voldoende kwalitatief woonaanbod.

Beleidslijnen, verordeningen, masterplannen of een bouwcode dienen in de eerste plaats in een **overzichtelijk en makkelijk te consulteren document gegoten**. Hierop kunnen vergunnings-aanvragers waaronder particulieren maar ook ontwikkelaars zich baseren voor de opmaak van hun aanvraag én zal de vergunningverlener zich bij het adviseren van stedenbouwkundige aanvragen beroepen.

2.3.1 Beleidslijnen

Elke aanvraag moet getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening, zoals in artikel 4.3.1.VCRO. Artikel 4.3.1 meer specifiek § 2. 2° bevat onder andere: "*a) **beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1***". Het is dus aangewezen om vanuit de gemeente duidelijke beleidslijnen te formuleren omtrent de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, enz. om tot een grondige beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraagdossier te kunnen komen conform artikel 4.3.1.VCRO.

Bij **ontbreken van deze beleidslijnen** kan het gevraagde niet direct getoetst worden aan een concrete definitie van de 'Jabbeekse goede ruimtelijke ordening' (en dus vergund of geweigerd) gezien het kader ervoor ontbreekt. Zolang er geen concrete beleidsdoelstellingen worden goedgekeurd kan er dus **niet louter geweigerd worden op basis van de 'wens' om grotere woonprojecten niet langer toe te laten**.

2.3.2 Verordeningen

Een andere mogelijkheid is een van de strategieën aangereikt in het DNA van het Dorp Jabbeke waarbij de 'gemeente als scheidsrechter' wordt gezien. Hierin wordt gesteld dat verordeningen kunnen ingezet worden om **minimale kwaliteit te waarborgen**. Verordenende instrumenten vormen de **ruggengraat van het vergunningenbeleid**.

Met een goede verordening kunnen veel van de principes van een masterplan in voorschriften vertaald worden. De waarde van dit instrument is dat een zekere minimumkwaliteit gewaarborgd wordt. De verordening is van toepassing over het hele grondgebied van de gemeente, en geldt voor alle bouwvoorvragen. Omdat het om regelgeving gaat, laat ze weinig marge voor een case-per-case-beoordeling. Bovendien kan het verordenend vastleggen van stedenbouwkundige ambities **soms een averechts effect hebben**, bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte die wordt opgelegd en daarom vaak automatisch de norm wordt voor nieuwe ontwikkelingen. Daarom raadde men in de studie van het DNA aan om in de verordening **enkel die zaken vast te leggen die nodig zijn om de minimumkwaliteit te garanderen, en niet te veel in detail te treden**. Zo vormt ze een **stevige basis** waarop steeds teruggevallen kan worden.

Het **opstellen van een verordening** vergt echter de nodige termijn gezien hiervoor een verplichte procedure doorlopen moet worden. Een verordening opmaken op heel korte termijn is bijgevolg niet mogelijk en zou ook niet gedragen worden door de adviesinstanties (oa. GECORO) indien deze vlug de procedure doorloopt. Een verordening dient daarboven gekaderd binnen het GRS en kan best ofwel enkel handelen over een specifiek type bebouwing, bijvoorbeeld meergezinswoningen ofwel allesomvattend zijn. Dit laatste dient echter opgemaakt op lange(re) termijn.

2.3.3 Verdichtingsvisie

De recent goedgekeurde beleidslijnen voor bouwen in tweede lijn kunnen binnen de bovenlokale ruimtelijke planningsinstrumenten logisch gekaderd worden en spreken het GRS niet tegen. Deze zouden ook verder kunnen kaderen in een nog op te maken verdichtingsvisie. Dergelijke visie zou een duidelijke verantwoording voor de vergunningbehandelaar én leidraad voor de aanvrager kunnen vormen. De opmaak van een verdichtingsvisie vergt opnieuw de nodige tijd om op te maken, door de gemeente gedragen te worden en alsook te herwerken aan eventuele opmerkingen van de Gecoro, het schepencollege en de gemeenteraad.

2.3.4 Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening houdt het bestuur rekening met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan het ook rekening houden met 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' (of kortweg BGO's).

De VCRO bevat in paragraaf 2, 1° een aantal aandachtspunten en criteria die men moet betrekken bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. De wetgeving werd gewijzigd waardoor men bij het beoordelen van aanvragen nu rekening kan houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en met gewenste verhogingen van het ruimtelijk rendement.

Een BGO dient kenbaar te zijn voor de bevolking en raadpleegbaar op de gemeentelijke website. Het valideren en bekendmaken van BGO kan het lokaal bestuur helpen een consequent beleid te voeren bij de toepassing van de opportuniteitsbeoordeling. De termijn voor opmaak van dergelijke BGO is uiteraard sterk afhankelijk van de inhoud ervan. Dergelijke BGO's moeten wel toelaten (sneller) in te spelen op gewijzigde ruimtelijke tendensen.

2.3.5 Ruimtelijk structuurplan

Een herziening van het ruimtelijk structuurplan uit 2008 is zeker ook een must. Zoals Omgeving Vlaanderen op haar website meegeeft zou een structuurplan idealiter opgevat worden als een **dynamisch document** waarmee de gemeente haar ruimtelijk beleid voert. Veel gemeenten beschikken al jaren over een structuurplan, maar Vlaanderen stelt hierin terecht de vraag indien dit plan nog actueel en afgestemd is op de huidige gemeentelijke behoeften en prioriteiten? Een structuurplan kan **geheel of gedeeltelijk herzien** worden in functie van de nieuwe behoeften en beleidsaccenten van de gemeente en lijkt dan ook in Jabbeke broodnodig.

Met de Vlaamse codextrein werden de ruimtelijke structuurplannen door de Vlaamse overheid 20 jaar opnieuw in de archiefkast gezet en vervangen door ruimtelijke beleidsplannen die bestaan uit een strategische visie en minstens één concreet beleidskader. Net als de ruimtelijke structuurplannen nu, zouden de ruimtelijke beleidsplannen *samenhang* moeten brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van de beslissingen inzake ruimtelijke ordening.

2.3.6 Beleidsplan

De opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplanningsproces is een opportuniteit om in te spelen op actuele ruimtelijke vraagstukken waarop het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen antwoord (meer) biedt. Beleidsplanning schept **nieuwe kansen ten opzichte van de structuurplanning**. Het laat toe meer strategisch te plannen, gericht op de noden en prioriteiten die in de gemeente spelen, in plaats van allesomvattend te moeten zijn.

Een beleidsplan laat omwille van het flexibel aanbouwmodel van beleidskaders, in aanvulling op de strategische visie voor de lange termijn, toe een meer dynamisch ruimtelijk beleid te voeren. Het kan binnen de uitgezette robuuste beleidslijnen inspelen op onverwachte gebeurtenissen en kansen. Een beleidsplan is tevens per definitie realisatiegericht van aard. De gemeente kan er een **daad- en slagkrachtig ruimtelijk beleid** mee uitzetten dat doorwerkt tot op het terrein.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER op bovengemeentelijk niveau

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het **Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)** goed. Deze strategische visie stelt een aantal ruimtelijke ontwikkelingsprincipes voorop, dewelke door de lokale overheid vertaald kunnen worden naar een eigen ruimtelijke agenda, aangepast aan de specifieke lokale context. Het gaat hierbij onder meer om:

- Verhogen van het ruimtelijk rendement door het huidige ruimtebeslag beter te gebruiken.
- Stelselmatig verminderen van het bijkomend ruimtebeslag.
- Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving.
- Ontwikkelen vanuit samenhang, onder meer op knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur en op basis van het bestaand voorzieningenniveau.
- Bevorderen van de leefkwaliteit door het aanpassen van het woningenbestand aan de veranderende demografische samenstelling en het ontwikkelen van gezonde en inclusieve ruimte.

De provincie West-Vlaanderen werkt momenteel volop aan een Provinciaal Beleidsplan Ruimte.

Op 20 juni 2024 heeft de provincieraad van de Provincie West-Vlaanderen het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen voorlopig vastgesteld. Het ontwerp van het beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen wordt, samen met het milieueffectenrapport, voorgelegd aan het ruime publiek. Het openbaar onderzoek loopt van 24 februari 2025 tot en met 25 mei 2025, waarbij iedere burger reacties kan geven op de inhoud van het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen én over de inhoud van het ontwerp plan-Milieueffectenrapport

Op vlak van wonen worden hierin onder meer de volgende beleidslijnen in het ontwerp opgenomen.

Uitgangspunten voor wonen

- *Optimalisatie van het rendement van de bestaande bebouwde en verharde ruimte in de kernen*
- *Maximaal inzetten op inbreidings- en verdichtingsmogelijkheden op maat van de kern en in relatie tot de kenmerken van de kern*
- *Indien de behoeften niet via inbreiding of verdichting ondervangen kunnen worden kan het toch noodzakelijk zijn om bijkomende ruimte te bestemmen. Hiervoor wordt een motivatie opgebouwd die rekening houdt met de kenmerken van de kernen.*

Maximaal versterken van de kwaliteit van alle dorps- en stadskernen

- *Kwaliteitsvolle dorps- en stadskernen*
- *Duurzame mobiliteit als verbinding tussen dorps- en stadskernen*
- *Optimaliseren van rendement van de bebouwde en verharde ruimte*
- *Kwaliteitsvolle reconversie in de dorps- en stadskernen*
- *Inbreiding en verdichting in relatie tot de woonbehoeften*

Inbreiding en verdichting in relatie tot woonbehoeften

- *Voorwaarden inbreiding en verdichting*
- *Optimaliseren van het rendement van de bebouwde en verharde ruimte*
- *Bijkomende verdichting met voldoende aandacht voor leefbaarheid*
- *Niet alleen op niveau van enkele percelen bekijken, maar op maat van de straat, het dorp, de wijk of de stad*
- *Klimaatbestendige inrichting*

4 BELEIDSPLAN RUIMTE JABBEKE als doel stellen

Een beleidsplan Ruimte stellen we als doel om te bepalen hoe er wordt omgegaan met de ruimte en de vele uitdagingen die daarin vervat zitten.

Een beleidsplan Ruimte Jabbeke is een in de loop van **de komende periode** op te maken document, dat in samenspraak met alle actoren op het werkveld moet toelaten op **middellange en lange termijn acties** te ondernemen zodat Jabbeke ook in de toekomst klaar is om een sterke positie in te nemen.

Tijdens een omgevingsanalyse zullen er over diverse aanverwante beleidsdomeinen vragen gesteld worden, zoals hoe een gemeente als Jabbeke zal omgaan met:

- de focus op meer duurzame mobiliteit en de impact van de mobiliteit op de publieke ruimte zoals voldoende parkeerplaatsen?
- de realiteit waarin zuinig ruimtegebruik noodzakelijk is en met de verdichting in de woonkernen?
- de watertekorten in de landbouwsector en de nood aan voldoende groenstructuren?
- de noodzakelijke decentrale productie van energie?
- ...

Het beleidsplan kan **concrete doelstellingen** formuleren hoe Jabbeke zijn **bebouwingsstructuur** kwalitatief kan versterken in de hoofddorpen, hoe Jabbeke zuinig zal omspringen met zijn open ruimte en geen nieuwe open ruimte zal aansnijden, hoe Jabbeke zijn publieke ruimte kwalitatief kan blijven inrichten en tegelijk plaats kan bieden aan bestaande en nieuwe **mobiliteitsvragen**, hoe Jabbeke ruimtelijk de **energievraagstukken** kan opvangen en hier zelf strategisch kan in sturen.

Een ruimtelijk beleidsplan wordt opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van **één of meerdere, geregistreerde ruimtelijke planners**. Net als nu het geval is bij een ruimtelijk structuurplan, kan de Vlaamse regering in een uitvoeringsbesluit bepalen dat zo'n beleidsplan moet worden opgesteld door een samenwerkingsverband van deskundigen, waaronder ruimtelijke planners, en kan zij de **vereiste expertises** vastleggen. We hebben binnen Jabbeke een waardevol en divers planningsteam dat ervoor kan zorgen om stelselmatig een waardevol en werkbaar document op te maken, waarmee er samen met het bestuur mogelijkheid is om in de toekomst duidelijke beleidsconcepten uit te denken en acties uit te voeren. Het is bijgevolg vanzelfsprekend dat dergelijk plan niet op korte termijn kan worden opgesteld. **Dergelijk proces neemt meerdere jaren in beslag.**

Jabbeke heeft een lange traditie van zelfrealisatie van sectorale en buurtgerichte initiatieven (gemeentelijke verkavelingen, ambachtelijke terreinen e.a.). Het is duidelijk dat dit **gemeentelijk initiatief** zich minder kan richten tot de inneming van open ruimte, maar wel gericht moet zijn naar gemeentelijk initiatief ter bevordering van de woon- en omgevingskwaliteit in de ruime zin, waarbij elke opportuniteit onderzocht wordt.

5 WAT IN TUSSENTIJD? KEUZE VOOR EEN PAUZE

In het nieuwe bestuursakkoord 2025-2030 is vastgelegd om stedenbouwkundige masterplannen op te maken voor alle deelgemeenten en uiteindelijk tot een nieuw beleidsplan Ruimte te komen die het bestaande gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vervangt.

Om deze plannen te kunnen opstellen wordt gedurende periode bij het begin van de legislatuur een "bouwpauze" ingevoerd. Deze bouwpauze heeft tot doel om de situatie tijdelijk te bevriezen en de gemeente de nodige tijd en ademruimte te geven om de gewenste documenten en/of richtlijnen op te stellen.

De **vooropgestelde periode** dient ervoor om vanuit het gemeentebestuur eventueel bijgestaan door externe planningsbureaus **duidelijke en bindende richtlijnen op te stellen** die bepalen wat en waar er nog mag gebouwd worden in de toekomst.

5.1 Toepassingsgebied van de bouwpauze

De keuze voor een **bouwpauze** is uiteraard allesbehalve evident. Het is niet de bedoeling om alle bebouwing een halt toe te roepen maar om **grootschalige projecten tijdelijk te 'bevriezen'**. De komende 18 maanden worden geen vergunningen meer verleend voor de bouw van meergezinswoningen, kantoorgebouwen, verkavelingen met of zonder de aanleg van nieuwe wegen of het herverdelen van percelen. Ook een huis ombouwen tot een meergezinswoning is tijdelijk niet toegelaten.

Het is dan ook niet de bedoeling de gewone burger te raken met deze keuze. De bouwpauze is niet van toepassing op mensen die een ééngesinswoning willen bouwen, hun woning willen verbouwen, uitbreiden of herbouwen of die willen overgaan tot het bouwen/verbouwen tot een zorgwoning. Als er geen bijkomende woongelegenheden bijkomt, blijft een functiewijziging (wonen naar horeca of omgekeerd; agrarisch naar zonevreemd wonen) ook mogelijk. Ook projecten die voor de goedkeuring van de bouwpauze al goedgekeurd waren of die al voorbesproken waren en deze voorbespreking goedgekeurd door het college, kunnen doorgaan zoals gepland.

De omgevingsambtenaar en het college dienen elke vergunningsaanvraag afzonderlijk te behandelen. Het college moet een specifieke motivering geven wanneer het een vergunning weigert en kan niet louter verwijzen naar de visie of beleidskeuze van de gemeenteraad.

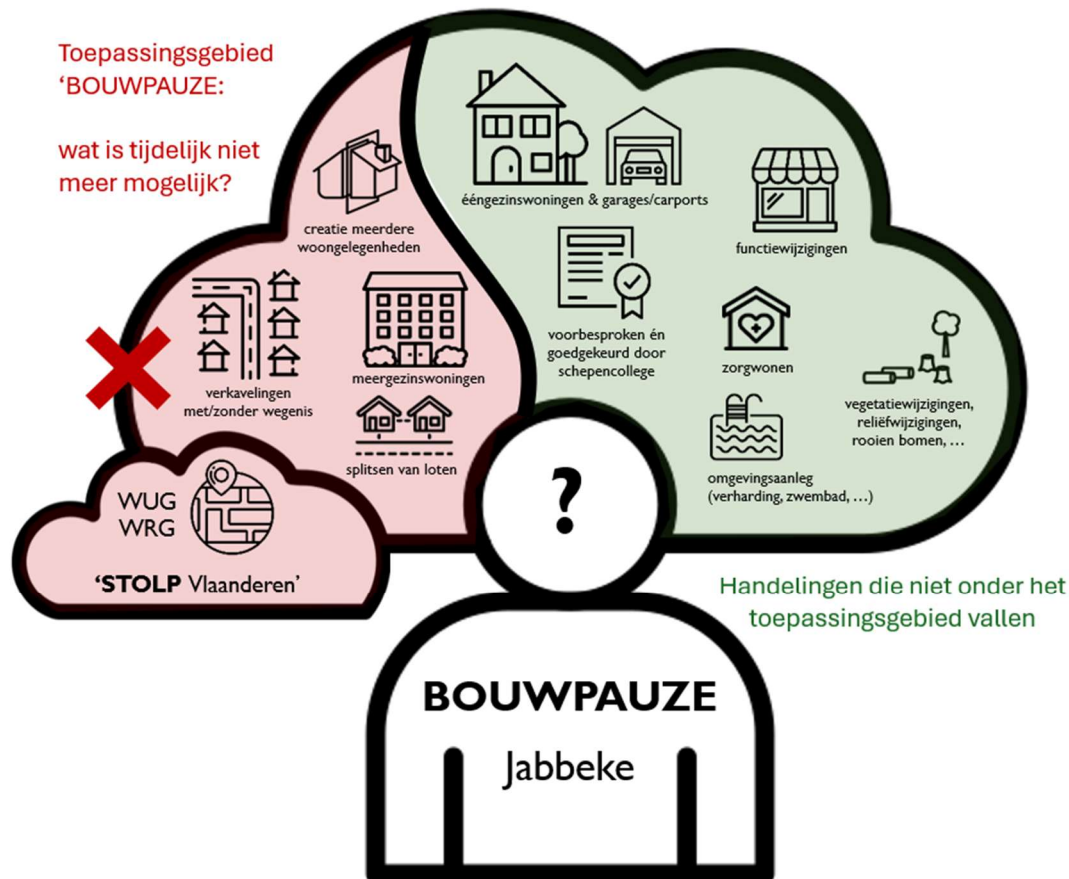
Hieronder werd een **duidelijk onderscheid** en opdeling gemaakt tussen de diverse aanvragen die de gemeente doorgaans binnenkrijgt en dewelke wel of niet onder de eerdergenoemde bouwpauze vallen.

Wat **niet** onder de noemer 'grote (ver-/her-)bouwprojecten' valt en bijgevolg niet geraakt wordt door de beleidskeuze om een bouwpauze door te voeren zijn *(niet-limitatief en steeds te nuanceren of bepalen per geval)*:

- Projecten die vallen binnen de grenzen van een goedgekeurd RUP of herbevestigd BPA, aangezien het kader voor de ontwikkelbaarheid van deze specifieke zone hiervoor werd vormgegeven.
- Projecten ingediend door sociale huisvestingsmaatschappijen, aangezien de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief Jabbeke wordt voorop gesteld.
- Alle aanvragen in kader van een ondergeschikte woongelegenheden (kangoeroewonen, zorgwonen,...) waarvan de familiale band en/of hulpbehoefendheid kan worden aangetoond.
- Projecten die reeds uitvoerig met een omgevingsambtenaar én het schepencollege gunstig overwogen werden na voorbespreking en schriftelijke bevestiging.
- Verbouwingen of herbouw van ééngesinswoningen met behoud van het aantal woongelegenheden, functiewijzigingen zonder de vermeerdering van het aantal woongelegenheden, constructies niet bedoeld voor bewoning (carport, bijgebouw, etc.), verharding en omgevingsaanleg, vegetatie- of reliëfwijzigingen, ...

De volgende **'grotere'** (ver-/her-)bouwprojecten vallen binnen het toepassingsgebied van de bouwpauze:

- Het bouwen van meergezinswoningen.
- Het slopen of verbouwen van bestaande woongebouwen met het oog op het creëren van meer woonegelegenheden dan er reeds vergund werden.
- Verkavelingen of bijstellingen van verkavelingen voor het (her-)verdelen van percelen in meerdere bebouwbare kavels met of zonder aanleg van nieuwe wegenis.
- Groepswoningbouwprojecten met of zonder aanleg van nieuwe wegenis.
- Afwijkingsaanvragen met het oog op het creëren van meer woonegelegenheden dan vermeld in de voorschriften van reeds vergunde verkavelingen.
- Functiewijzigingen met het oog op het creëren van meerdere woontiteiten binnen één gebouw.



Visuell: toepassingsgebied 'bouwpauze'

Dit kunnen we samenvatten als volgt:

- aanvragen tot **verticale splitsing** van bestaande percelen
- aanvragen voor meergezinswoningen of **horizontale splitsing**

5.1.1 Verticale splitsingen

Hieronder vallen nieuwe verkavelingsaanvragen met of zonder aanleg van nieuwe wegenis, groepswoningbouwprojecten met of zonder aanleg van nieuwe wegenis maar ook bijstellingen van bestaande verkavelingen met of zonder aanleg van nieuwe wegenis, ... door de **creatie van bijkomende loten**.

Eveneens maakt het geen verschil indien de verticale splitsing loodrecht op de wegenis gepland is of indien het een project met bebouwing in tweede lijn beoogd. Het gaat steeds over splitsingen die een **denser project** beogen dan de bestaande omliggende percelen en bebouwing. Projecten die uitgaan van maximalisatie. Projecten die afbreuk doen aan de algemene ordening van het gebied. Projecten die de **essentie van de oorspronkelijk vastgelegde ordening wijzigen** waardoor de basisvisie van een BPA, RUP of verkaveling in het gedrang wordt gebracht.

5.1.2 Horizontale splitsingen

Een meergezinswoning betreft een gebouw waar meerdere huishoudens wonen. Dit betekent dat er zich boven en/of onder de woongelegenheden van een huishouden andere woongelegenheden bevinden van andere huishoudens. Een meergezinswoning kan appartementen, gestapelde woningen (vb. duplex of triplex), studio's, kamers. Hieronder vallen ook verbouwingen met het oog op het creëren van meer woongelegenheden dan voordien vergund.

Aanvragen tot alternatieve woonvormen die een vermeerdering van het aantal woongelegenheden inhouden binnen bestaande bouwvolume behoren in de keuze voor de bouwpauze ook tot de 'meergezinswoningen'. Praktisch komt dit neer op de creatie van meerdere adressen, deurbellen, domicilies, ...

5.2 Nieuw decretaal regime woonreservegebieden of 'stolp'

De nieuwe decretale regeling plaatst een "stolp" over de nog aanwezige woonreservegebieden waardoor reeds een tijdelijke halt geroepen is aan nieuwe ontwikkelingen binnen voormalige de woonuitbreidingsgebieden. Sinds 7 juli 2023 is het nieuw decretaal regime van toepassing voor de woonreservegebieden, waartoe ook de woonuitbreidingsgebieden behoren. In essentie houden die bepalingen in dat onbebouwde (delen van) woonreservegebieden niet kunnen ontwikkeld worden zonder voorafgaand "vrijgavebesluit". Een woonuitbreidingsgebied is een van het woongebied losstaand bestemmingsgebied.

Artikel 5.6.11, §1 VCRO eist dat een eventuele gedeeltelijke vrijgave (met andere woorden een vrijgave die geen betrekking heeft op het volledige woonreservegebied) betrekking heeft op een 'samenhangend en ruimtelijk afzonderbaar onderdeel van het woonreservegebied'. De vraag tot opstart van de **vrijgaveprocedure** voor aanvragen **die geen samenhangend en ruimtelijk afzonderbaar onderdeel van het woonreservegebied** uitmaken, zoals één kadastraal perceel, kunnen geweigerd worden. Meer informatie hierover kan u nalezen op de site van Omgeving Vlaanderen: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/decreet-woonreservegebieden> alsook bijhorende besluit, nota en FAQ.

De meeste van deze voormalige WUG zijn reeds ontwikkeld, er blijven hier en daar wel nog zones over die niet ontwikkeld zijn. De WUG die al volledig of gedeeltelijk ontwikkeld zijn, meer bepaald gronden waarvoor een **niet-vervallen verkavelingsvergunning** geldt of waar bebouwing is gerealiseerd op basis van een vergunning voor **groepswoonbouw**. Ook zones waarvoor een algemeen plan van aanleg of bijzonder plan van aanleg bestaat worden als geordend gezien. Een nazicht van de WUG-WRG die als geordend worden aanzien kan u verkrijgen op verzoek bij de dienst Omgeving.

Hoofdzakelijk vergunde woningen gelegen in een niet geordend woonuitbreidingsgebied blijven zonevreemde woningen. Zij hebben recht op de **basisrechten voor zonevreemde woningen**. Bij alle zonevreemde basisrechten is opgenomen dat 'het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal'. Enkel wanneer een vrijgave van het WUG zou worden goedgekeurd kan het aantal woongelegenheden (onder strikte voorwaarden) vermeerderd worden.

5.3 Afbakening plangebied bouwpauze

De bouwpauze zal ingevoerd worden op alle projecten die onder het toepassingsgebied vallen op het volledige grondgebied van gemeente Jabbeke en alle deelgemeenten Jabbeke, Varsenare, Stalhille, Snellegem, Zerkegem.

5.4 Duur van de bouwpauze

De gemeente Jabbeke kiest ervoor de bouwpauze te lanceren met ingang van de gemeenteraad van 10-02-2025. Alle dossiers die na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing worden overgemaakt zullen bij de beoordeling verwijzing bevatten naar de gemaakte beleidskeuze.

Aanvraagdossiers waarvan de procedure voor datum reeds officieel lopende was worden niet stopgezet. Dit betreft zowel de dossiers in behandelingsfase als dossiers in de fase van volledig- en ontvankelijkheidsverklaring.

Het **einde van de bouwpauze** zal aangekondigd worden wanneer een voldoende volledige en gedragen visie over de ruimtelijke ordening openlijk wordt geformuleerd. De gemeente Jabbeke kiest ervoor om een **woonomgevingsplan** in het leven te roepen dat zich in latere fase zal vertalen in het Beleidsplan Ruimte Jabbeke.

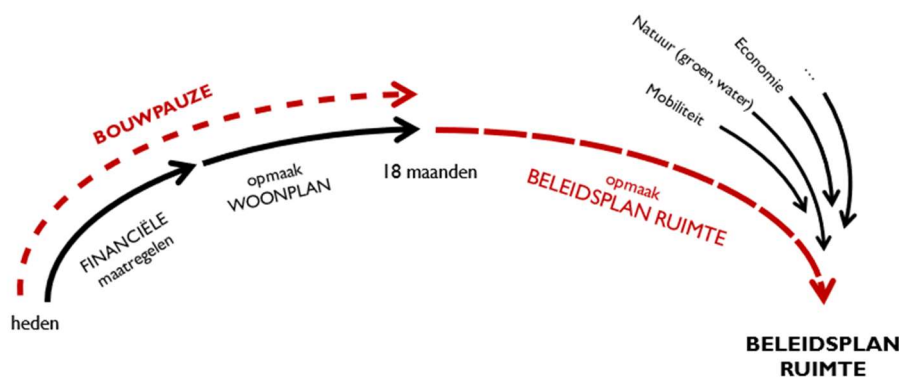
Op heden wordt voorgesteld om de bekendmaking en inwerkingtreding van het omgevingsplan als 'einde' van de bouwpauze te zien ten laatste 18 maanden na inwerkingtreding van de genomen beslissing van de bouwpauze.

6 PROCESVERLOOP

In voorjaar 2025 werden reeds eerste conceptnota's rond de gewenste **bouwpauze** en de relatie tot de opmaak van een Beleidsplan Ruimte Jabbeke opgesteld door de dienst Omgeving op vraag van het college van burgemeester en schepenen. Daaropvolgend werden enkele korte overlegmomenten ingepland met de dienst alsook intern rondetafelgesprekken gehouden met het schepencollege. Na akkoord van het college van burgemeester en schepenen alsook algemeen en financieel directeur werd het principe aan de hand van huidig voorliggende nota voorgelegd op de eerstvolgende gemeenteraad van 10-02-2025.

Om tot een **Beleidsplan Ruimte Jabbeke** te komen werd een procesverloop opgesteld op **korte, middellange en lange** termijn, hieraan worden (in latere fase) concrete acties en doelstellingen gekoppeld.

De bouwpauze wordt gebruikt als een middel om tot het Beleidsplan Ruimte te komen en is allesbehalve een doel op zichzelf. Met of zonder bouwpauze zal uiteindelijk gestreefd worden naar hetzelfde resultaat.



Visual 2 : Procesverloop verhouding 'bouwpauze' tot het einddoel van een Beleidsplan Ruimte

6.1 Financiële maatregelen

Er zal onderzocht worden om op korte termijn een aangepaste belasting te heffen ten laste van personen die meergezinswoningen creëren of oprichten, heroprichten, verhogen of vergroten op het grondgebied van de gemeente Jabbeke. De gemeente zal deze belasting uitbreiden naar alle aanvragen die onder het toepassingsgebied van de bouwpauze zullen vallen. De cijfergegevens zullen opgenomen worden in het Gemeentebelastingen en Retributiereglement.

6.2 Opmaak van een woonomgevingsplan

De VCRO bevat in paragraaf 2, 1° een aantal aandachtspunten en criteria die men moet betrekken bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. De wetgeving werd gewijzigd waardoor men bij het beoordelen van aanvragen nu rekening kan houden met **beleidsmatig gewenste ontwikkelingen** en met **gewenste verhogingen van het ruimtelijk rendement**.

Waar verdicht wordt, neemt de druk op de ruimte toe. Het is dan ook belangrijk dat er voldoende wordt gewaakt over de woon- en leefkwaliteit in de gebieden met een grotere dichtheid en menging van woontypes. Tegenover de dichte bebouwing moet kwalitatieve publieke ruimte staan, met aandacht voor verblijf en ontmoeting.

Een woonomgevingsplan of 'WOP' zou als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' helpen bij het inschatten of de aanvraag bijdraagt tot het verhogen van het ruimtelijk rendement op plekken waar dit gewenst is en draagt in die zin elementen als 'het ruimtegebruik, schaal, bouwdichtheid, ...' in zich mee. Het woonomgevingsplan streeft op die manier naar een kwalitatieve woonomgeving. Het woonomgevingsplan geldt als een beleidsdocument dat het bestuur hanteert bij het afwegen van omgevingsvergunningaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen tegen de **'goede ruimtelijke ordening'**.

De gemeente Jabbeke kiest ervoor om binnen vooropgestelde termijn een woonomgevingsplan in het leven te roepen. Dat plan zal aangeven **welke woontypes** op welke plaatsen wenselijk zijn. Het woonomgevingsplan zal vermoedelijk bestaan uit een **grafisch zoneringsplan** en een **tekstbundel** met stedenbouwkundige richtlijnen.

Het valideren en bekendmaken van het woonomgevingsplan (als BGO) zal het lokaal bestuur helpen een consequent beleid te voeren bij de toepassing van de opportuniteitsbeoordeling. Een BGO dient kenbaar te zijn voor de bevolking en raadpleegbaar op de gemeentelijke website.

6.3 Start van de opmaak van het Beleidsplan Ruimte

In een aantal gevallen is de logica dat bovenvermeld 'woonomgevingsplan' als BGO binnen een redelijke termijn vertaald wordt in verordenende instrumenten (RUP's of verordeningen). De gemeente Jabbeke kiest ervoor om deze te laten vertalen in de opmaak van een Beleidsplan Ruimte.

Zoals eerder in deze nota meegegeven vormt de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk beleidsplanningsproces een opportuniteit om in te spelen op actuele ruimtelijke vraagstukken waarop het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen antwoord (meer) biedt. Beleidsplanning schept **nieuwe kansen ten opzichte van de structuurplanning**. Het laat toe meer strategisch te plannen, gericht op de noden en prioriteiten die in de gemeente spelen, in plaats van allesomvattend te moeten zijn.

De opmaak van een beleidsplan vraagt **heel wat overleg en onderzoek**. Dit gebeurt gefaseerd van vooronderzoek en concept tot definitief beleidsplan, **verspreid over een ruime periode**. Een **intensief traject** dat samen met alle relevante actoren en partijen dient afgelegd te worden:

- Een **inspiratie, concept of startnota** is een eerste stap in het planningsproces dat een ruimtelijk beleidsplan doorloopt. Zij geeft kernachtig de ambities weer voor het toekomstig ruimtelijk beleid en bespreekt een aantal ruimtelijke strategieën om dit wensbeeld te bereiken.
- De **scopingnota** bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota. De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan. Door het opmaken van de scopingnota wordt er richting gegeven aan het onderzoek voor wat betreft het plan zelf en de effecten.
- Na de opmaak en het openbaar maken van de scopingnota doorloopt het planteam het verdere **geïntegreerd planningsproces**. Het 'Besluit Ruimtelijke Beleidsplannen' gaat met artikel 36 specifiek in op de procesinformatie. Het planproces is in belangrijke mate bepaald door 2 procedures die in 2 verschillende decreten zijn geregeld:
 - de procedure naar een goedgekeurd Beleidsplan Ruimte
 - de procedure naar een goedgekeurd milieueffectenrapport (het MER).

Het **geïntegreerde procedureschema** zoals het departement Omgeving dit op haar website naar voor schuift, is raadpleegbaar via https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2024-02/Beleidsplanning_schema_lokaal_MER_20220719.pdf)

- ...